

Årsredovisning för
Brf Fjölebro Ett
769634-3602

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fjölebro Ett, 769634-3602 får härmed avge årsredovisning för 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-29. Nuvarande stadgar för föreningen registrerades 2017-05-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2018-08-03.

Föreningen äger fastigheterna Kalmar Teknikern 1, Kalmar Teknikern 2 och Kalmar Operatören 1 som förvärvades 2017-08-14 till ett värde om 77,7 mkr av Södra Kalmar Invest AB. Objekten på fastigheterna består av fyra radhuslängor med totalt 22 lägenheter. Inflyttning i föreningens lägenheter påbörjades under våren 2019 och senare under hösten 2019 slutfördes byggnationen av lägenheterna. Föreningen övertog det ekonomiska ansvaret från Södra Kalmar Invest AB i samband med årsstämman 2020-05-25.

Föreningens totala lägenhetsarea uppgår till 2 563 m².

Lägenhetsfördelning:

19 st 2-plan, á 112,8 m²

3 st 2,5-plan, á 140 m²

Föreningen disponerar tre st grusparkeringar i anknötning till fastigheterna för gemensamt bruk.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar Kalmar. För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad.

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan årsstämma och konstituerande möte 2020-05-25 haft följande sammansättning:

Ordförande

Tobias Åstrand

Ledamöter

Dick Bergcrona

Wolfgang Dittrich

Lina Hallberg (utträdit i samband med försäljning)

Mattias Johansson

Suppleanter

Felix Nilsson

Wiktoria Swärdström

Revisor

Claes-Göran Rapp

Valberedning

Samuel Persson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helt av styrelsens ledamöter två i förening.

Framtida bedömning

Till följd av fortsatt gynnsam räntenivå är avgiften oförändrad under 2021. Inget större underhåll är planerat för de kommande åren.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 40 medlemmar. Under året har 6 st överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentligt händelser under räkenskapsåret

Medlemmarnas övertagande av föreningen ägde rum 2020-05-25.

Under sommaren 2020 omförhandlades två av föreningens lån om totalt 13,7 mkr.

Planerad verksamhet för kommande år

Prioriterade arbeten för 2021 är den garantibesiktning som kommer att genomföras under våren 2021. Inget större underhåll är planerat under de kommande åren med anledning av att objekten på fastigheterna är nybyggda. Föreningen kommer följa utvecklingen av den exploatering som Kalmar kommun låter genomföras i Fjölebro.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 070 794	376 663	-	-
Resultat efter finansiella poster	-399 320	153 850	-47 000	-7 000
Soliditet, %	64	62	neg	5
Balansomslutning	77 212 542	80 487 079	75 514 000	33 604 000

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 990 000		-53 850	153 850
Resultat disp enligt stämmobeslut			153 850	-153 850
Årets resultat				-399 320
Belopp vid årets slut	49 990 000		100 000	-399 320

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	-399 320
Totalt	-299 320
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	25 345
Balanseras i ny räkning	-324 665
Summa	-299 320

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 070 794	376 632
Övriga rörelseintäkter		7 057	451 278
Summa rörelseintäkter		1 077 851	827 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-233 910	-155 681
Övriga externa kostnader		-122 588	-139 802
Avskrivningar		-801 713	-
Summa rörelsekostnader		-1 158 211	-295 483
Rörelseresultat		-80 360	532 427
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-	-237 180
Räntekostnader och liknande kostnader		-318 960	-141 397
Summa finansiella poster		-318 960	-378 577
Resultat efter finansiella poster		-399 320	153 850
Årets resultat		-399 320	153 850

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	76 870 847	77 672 560
Summa materiella anläggningstillgångar		76 870 847	77 672 560
Summa anläggningstillgångar		76 870 847	77 672 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	37 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 041	7 513
		14 041	45 215
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		327 654	2 769 304
Summa kassa och bank		327 654	2 769 304
Summa omsättningstillgångar		341 695	2 814 519
SUMMA TILLGÅNGAR		77 212 542	80 487 079

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 990 000	49 990 000
Summa bundet eget kapital		49 990 000	49 990 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		100 000	-
Vinst eller förlust föregående år		-	-53 850
Årets resultat		-399 320	153 850
Summa fritt eget kapital		-299 320	100 000
Summa eget kapital		49 690 680	50 090 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	20 502 757	27 336 530
Summa långfristiga skulder		20 502 757	27 336 530
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	6 834 135	2 552 670
Leverantörsskulder		31 384	8 191
Övriga skulder		11 396	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 190	499 688
Summa kortfristiga skulder		7 019 105	3 060 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 212 542	80 487 079

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Skatter

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade fastigheten genom s k bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 18 542 380 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då en avyttring av fastigheten inte bedöms sannolik inom överskådlig tid redovisas ingen skatteskuld.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Resultat vid avyttringar		-237 180
Summa	-	-237 180

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	77 672 560	30 319 984
-Nyanskaffningar		3 031 022
-Omklassificeringar		44 321 554
Vid årets slut	77 672 560	77 672 560
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-801 713	-
Vid årets slut	-801 713	-
Redovisat värde vid årets slut	76 870 847	77 672 560
Bokfört värde byggnader	58 153 301	58 955 014
Bokfört värde mark	18 717 546	18 717 546
	76 870 847	77 672 560

Not 4 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek 3978 89 25464			-	6 903 339
Nordea Hypotek 3978 89 25456			-	6 903 339
Nordea Hypotek 3978 89 25472	2021-07-21	1,15%	6 834 135	6 903 339
Nordea Hypotek 3978 89 25499	2022-07-20	1,10%	6 834 135	6 903 339
Nordea Hypotek 3978 89 99360	2025-07-16	0,90%	13 668 622	-
			27 336 892	27 613 356
Nästa års amortering beräknas uppgå till			275 408	276 826
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar)			6 558 727	13 529 852
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen			20 502 757	13 806 678
			27 336 892	27 613 356

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Underskrifter

Kalmar den

Tobias Åstrand
Styrelseordförande

Dick Bergcrona

Wolfgang Dittrich

Mattias Johansson

Felix Nilsson
Styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2021



ÅR 2020 .pdf

(94926 byte)

SHA-512: bfe396d8341d7d28e99a03ee4e304596878c7
860dc188eeeacc4a2a18e8a218d24762562523cf1cac41
58fd4a35822e96759cf50660ac5a001310c32be2df96f

Handlingarna är undertecknade av

2021-05-10 11:18:21 (CET)



Tobias Åstrand

astrand.tobias@gmail.com
83.226.24.90
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-10 14:25:33 (CET)



Dick Arvid Bergcrona

d.bergcrona@gmail.com
94.234.41.193
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-10 15:58:45 (CET)



Wolfgang Dittrich

wd_e@hotmail.com
90.232.12.149
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-10 18:59:03 (CET)



Mattias Johansson

mattias.johansson@hammarstedts.se
81.229.233.192
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-10 19:02:07 (CET)



Felix Nilsson

carladamfelixragnar@gmail.com
83.226.19.196
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-11 08:37:26 (CET)



Claes-Göran Rapp

claes-goran.rapp@se.gt.com
88.131.44.131
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2020

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
c0b95d5f114e191c189202d795be88dacc39163c6d46082e54be4d9d9c8f5ff411caca4bc44f7345b5084af5492ae513f4b3ff785d2bd28c2932f634d29c96a3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjölebro Ett
Org.nr. 769634-3602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjölebro Ett för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fjöllebro Ett för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande

granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 11 maj 2021

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	BJjxwow__-HJGieDowO_
Document	Revisionsberättelse Brf Fjölebro 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Claes-Göran Rapp

Signing parties

Claes-Göran Rapp	claes-goran.rapp@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-------------------------	----------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to claes-goran.rapp@se.gt.com
2021-05-11 08:41:33 CEST,

Clicked invitation link Claes-Göran Rapp
Amazon CloudFront,2021-05-11 08:42:07 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document signed by Claes-Göran Rapp
Birth date: 03/11/1972,2021-05-11 08:42:39 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

